



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. GILOTTA PAOLO



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura esecutiva R.G.E. n. 79/2024



★



- RELAZIONE ANONIMA -
DEL CTU ARCH. GIARDINI GIOVANNI



Ravenna, il 09/04/2026



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. GILOTTA PAOLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

..... (C.F.)

(Avv. Coronella Dario Giona)

contro

..... (C.F.)

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 15/01/2025 nominava lo scrivente Arch. GIOVANNI GIARDINI, con studio in Ravenna

Via Dorese n. 4/A, Consulente Tecnico d'Ufficio e con comunicazione PEC gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.

N. 79/2024

R.G. ESEC.

Udienza del

29/04/2026

ore 11:00



633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio

dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni

dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40

della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni

caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità

della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o

della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della

possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto

istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato

del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso,

verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio

1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento

del titolo in sanatoria;



5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie

per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in

relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di

oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio,

se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli

immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli

eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la

quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura

(attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente

pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile

risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni

ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,

pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi

ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura



condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

referimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o



oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante

da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al

bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione

fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti

formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o

di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra

l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema

consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.

47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità






di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni

immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non

previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla

procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT

e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in

formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da

altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli

atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo

aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna

e con l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), espone quanto

segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.
- DATI DI PIGNORAMENTO
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE
- OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI



- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

- CONFINI

- PROPRIETA'

- PROVENIENZA DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

- REGIME FISCALE

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

- DESTINAZIONE URBANISTICA E DICHIARAZIONE

AGIBILITA'

- VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CANONI DI LOCAZIONE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- VINCOLI CONDOMINIALI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI

- SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

- OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA,

EDILIZIA E CATASTALE

- CONSISTENZA COMMERCIALE

- STIMA DELL'IMMOBILE

- CONCLUSIONI

- ALLEGATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale



metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata

ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per

beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di

finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione

occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n. 1 lotto.

* * *

1. DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567,

secondo comma, c.p.c. è stato già espletato con separato atto depositato in

modalità PCT in data 05/12/2025, al quale integralmente si rimanda.

In quella sede si è accertato che il creditore procedente ha depositato agli atti

la certificazione notarile sostitutiva redatta in data 22 luglio 2024 dal Notaio

Casarini Francesco di Anzola dell'Emilia, che risale sino ad un atto di acquisto

derivativo trascritto in data 30/01/2001, antecedente di almeno venti anni la

trascrizione del pignoramento del 16/07/2024.

Il CTU ha provveduto a reperire e depositare la documentazione catastale

aggiornata e i certificati anagrafici dell'esecutato, come da allegati alla

relazione sulle verifiche.

* * *

2. DATI DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 16/07/2024 presso la

Conservatoria dei RR.II. di Ravenna.

Creditore procedente: (C.F.), in persona del

legale rappresentante pro tempore, con sede legale in



Debitore esecutato: (C.F.), nato

a il, residente in

Beni pignorati: unità immobiliari site nel Comune di Ravenna, fraz. San Michele, Via Pietro da Rimini n. 28, censite al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 120, Particella 352, Sub. 11 – Categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, R.C. € 573,27 – abitazione;

- Foglio 120, Particella 352, Sub. 5 – Categoria C/6, Classe 2, consistenza 19 mq, R.C. € 63,78 – garage/autorimessa;

- Foglio 120, Particella 352, Sub. 1 – BCNC (Bene Comune Non Censibile) – rampa e corsello, comune ai subb. 2, 3, 5.

Proprietà per l'intero (1/1) in capo al debitore esecutato

* * *

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta intestato a:

....., nato a il (C.F.), proprietà per 1/1.

I cespiti risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna come segue:

Sub. 11 – Foglio 120, Particella 352, Sub. 11, Zona Censuaria 1, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 573,27. Indirizzo: Via Pietro da Rimini n. 28, piano T-1-S1. Intestazione invariata dalla costituzione del 10/06/2004.

Sub. 5 – Foglio 120, Particella 352, Sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Classe 2, Consistenza 19 mq, Rendita Catastale € 63,78. Indirizzo: Via Pietro da Rimini n. 28, piano S1. Intestazione

invariata dalla costituzione del 10/06/2004.

Sub. 1 – Foglio 120, Particella 352, Sub. 1, BCNC (Bene Comune Non Censibile) – rampa di accesso e corsello di manovra, comune ai subalterni 2, 3 e 5.

(vedasi Allegati B, C, D – visure catastali storiche; Allegati E, F – planimetrie catastali; Allegato G – estratto di mappa; Allegato H – elaborato planimetrico)

* * *

4. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Si è verificata la corrispondenza tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I dati risultano corrispondenti e non si rilevano discordanze. Non risulta necessario procedere a variazioni dell'accatastamento per quanto concerne l'intestazione e i dati identificativi.

Si segnala tuttavia la necessità di aggiornamento della planimetria catastale del Sub. 11 in relazione alle difformità riscontrate al piano sottostrada, di cui si dirà in seguito (cfr. sezione Opere difformi e regolarizzazione).

* * *

5. OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in lotto unico, comprendente l'unità abitativa (Sub. 11), il garage (Sub. 5) e la quota parte delle parti comuni (Sub. 1 – BCNC).

La vendita separata non appare conveniente in quanto il garage e le parti



comuni sono funzionalmente connessi all'unità abitativa, costituendone

pertinenza inscindibile, e la loro vendita separata ne ridurrebbe

significativamente il valore complessivo.

6. CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione: Comune di Ravenna, frazione San Michele, Via Pietro da Rimini

n. 28.

Caratteristiche della zona: zona periferica residenziale (zona OMI R1 –

Zona R1 – Extraurbana / Zona rurale e frazioni minori), caratterizzata da

edificazione prevalentemente residenziale di tipo estensivo, con villette a

schiera e palazzine di piccole dimensioni. La zona è dotata di urbanizzazione

primaria e secondaria. Buona accessibilità veicolare.

Epoca di costruzione: l'immobile è stato realizzato in forza della

Concessione Edilizia n. 228, PG 49233/2002, rilasciata dal Comune di

Ravenna, con successiva Variante in corso d'opera PG 90162/2004. La

costruzione risale pertanto al periodo 2002-2005.

L'immobile fa parte di un complesso residenziale composto da quattro unità

abitative e due uffici, sviluppato su tre livelli (piano sottostrada, piano terra e

piano primo), con annessi garage al piano interrato e aree cortilive

pertinenziali.

Il cespite oggetto di pignoramento si compone di:

- abitazione (Sub. 11, Cat. A/2): unità su tre livelli (piano sottostrada, piano terra e piano primo), composta da soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, locale sottostrada adibito a taverna/cantina;

- garage (Sub. 5, Cat. C/6): autorimessa singola al piano sottostrada,

accessibile dalla rampa comune;

- BCNC (Sub. 1): rampa carrabile di accesso e corsello di manovra al piano

interrato, comune ai subalterni 2, 3 e 5.

7. CONFINI

L'immobile confina: a Nord con altra proprietà; a Sud con Via Pietro da Rimini; a Est con altra proprietà; a Ovest con altra unità del medesimo complesso edilizio (ragioni confinanti). Il confine è costituito dalle murature perimetrali dell'edificio e dalle recinzioni dell'area cortiliva.

* * *

8. PROPRIETÀ

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono intestate per la piena proprietà (1/1) a (C.F.), nato a il

Non risultano comproprietari estranei alla procedura esecutiva.

* * *

9. PROVENIENZA DEL BENE

Dalla certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Casarini Francesco di Anzola dell'Emilia in data 22/07/2024 e dalla documentazione acquisita presso l'Archivio Notarile di Ravenna, risulta la seguente catena di provenienza:

Atto di compravendita del 10/12/2004, Notaio Visco in Ravenna, Rep. 27627, con il quale acquistava dalla società (con sede in) le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, site in Ravenna, Via Pietro da Rimini n. 28, catastalmente identificate al



Foglio 120, Particella 352, Sub. 11 e Sub. 5, oltre alla quota parte del BCNC

Sub. 1.

La certificazione notarile risale sino ad atto di acquisto trascritto in data 30/01/2001, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (16/07/2024), in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

* * *

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite e dalla certificazione notarile sostitutiva risultano i seguenti atti pregiudizievoli:

Iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria iscritta a favore di a garanzia del contratto di mutuo fondiario del 29/04/2010 (Notaio De Simone, Forlì), per un importo originario di € 270.000,00. Il credito è stato successivamente ceduto a

Trascrizione pignoramento: trascritto in data 16/07/2024 presso la Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, a favore di e contro

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte e non risultano aggiornamenti rispetto alla certificazione notarile.

* * *

11. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dall'esame del certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Ravenna e del certificato di matrimonio risulta quanto segue:

..... – coniugato con in

data (matrimonio celebrato presso il Comune di Ravenna), in regime



di separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 c.c.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dal debitore esecutato con atto di compravendita del 10/12/2004 (Notaio Visco, Rep. 27627), quando lo stesso era in stato libero, e pertanto il bene è di esclusiva proprietà del medesimo e non rientra nella comunione legale dei beni.

(vedasi Allegati L – Certificato di stato civile e M – Certificato di matrimonio)

* * *

12. REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

* * *

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26/11/2025 alla presenza del Custode giudiziario Avv. Adinolfi Lucia, l'immobile risultava occupato senza titolo dalla Sig.ra nata il in, con la figlia, di età minore di anni 15.

Non risultano contratti di locazione registrati né titoli opponibili alla procedura esecutiva.

* * *

14. PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Ravenna non risulta in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità che interessi l'immobile oggetto di pignoramento.

* * *



15. INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'indagine amministrativa è stata condotta presso gli archivi del Settore Edilizia del Comune di Ravenna. A seguito di istanza di accesso agli atti, l'Amministrazione comunale ha fornito l'elenco dei precedenti edilizi riferiti alla Particella 352 del Foglio 120 del Catasto Terreni. I titoli edilizi acquisiti sono i seguenti:

1) PG 39676/2001 – Concessione edilizia per la realizzazione di recinzione e accesso carraio al lotto edificabile, intestata a

2) PG 49233/2002 – Concessione edilizia n. 228 per la costruzione di edificio residenziale composto da n. 4 unità abitative e n. 2 unità ad uso ufficio, con relativi garage interrati e sistemazioni esterne, intestata a Questo è il titolo edilizio originario del fabbricato.

3) PG 57423/2003 – Variante essenziale alla concessione edilizia n. 228 (PG 49233/2002), intestata a

4) PG 90162/2004 – Variante in corso d'opera alla concessione n. 228 (PG 49233/2002), intestata a

5) PG 51075/2005 – Certificato di conformità edilizia e agibilità rilasciato dal Comune di Ravenna a seguito della conclusione dei lavori.

(vedasi Allegati P – Elenco precedenti edilizi e Q – Copia titoli edilizi acquisiti)

* * *

16. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non si è provveduto all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) di cui all'art. 18 della Legge 28/02/1985 n. 47, in quanto tale certificazione è prescritta esclusivamente per i terreni e non per gli



immobili già edificati. Nel caso in esame, trattandosi di fabbricato censito al

Catasto Fabbricati, il CDU non è necessario.

* * *

17. DESTINAZIONE URBANISTICA E AGIBILITÀ

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Ravenna (RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio), l'area su cui insiste l'immobile ricade in zona a destinazione prevalentemente residenziale (*vedasi Allegato V – Stralcio RUE*).

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è stato rilasciato dal Comune di Ravenna con PG 51075/2005, a seguito della conclusione dei lavori e della verifica della conformità dell'opera al progetto approvato ed alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

* * *

18. VERIFICA CONGRUITÀ CANONI DI LOCAZIONE

Dalle verifiche effettuate non risultano in essere contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

* * *

19. DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Il sopralluogo è stato effettuato in data 26/11/2025 alla presenza del Custode giudiziario Avv. Adinolfi Lucia e della Sig.ra Nel corso delle operazioni peritali è stato effettuato il rilievo fotografico e si è proceduto al rilievo metrico dell'immobile, alla verifica dello stato di conservazione e alla

comparazione con i grafici progettuali acquisiti presso il Comune di Ravenna.

Descrizione esterna. L'edificio è un complesso residenziale situato in Via Pietro da Rimini n. 28, nella frazione San Michele del Comune di Ravenna, in posizione d'angolo tra Via Pietro da Rimini e la pista ciclopedonale adiacente.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano sottostada, piano terra e piano primo) con copertura a falde in coppi e struttura portante del tetto a

capriate in legno lamellare a vista. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore giallo/ocra chiaro, con elementi decorativi in legno scuro (parapetti dei

balconi, travi a vista, persiane). I balconi al piano primo presentano parapetti

in ringhiera metallica verniciata bianca e doghe orizzontali in legno. L'area

cortiliva pertinenziale è recintata con muretto in cls rivestito in lastre di pietra

e rete metallica con siepe perimetrale. L'accesso pedonale avviene dal

cancelletto su Via Pietro da Rimini; l'accesso carraio avviene dalla rampa

comune che conduce al piano sottostada.

Si rilevano all'esterno segni di ammaloramento dell'intonaco e del rivestimento del muretto perimetrale, con distacchi e annerimenti localizzati,

nonché tracce di umidità e muschio sulle superfici esposte a nord. Le ringhiere

metalliche dei balconi e della rampa carrabile presentano fenomeni di

ossidazione superficiale. La pavimentazione esterna dei camminamenti e del

terrazzo al piano terra è in gres porcellanato, in condizioni discrete. Sul

terrazzo lato est (lato cucina) è presente una copertura con telo plastificato su

struttura amovibile in legno (vedi paragrafo "Difformità").

La caldaia a gas di marca Baxi è installata all'esterno, sulla parete del terrazzo al piano primo, unitamente all'unità esterna del condizionatore (marca

Daikin). Una seconda unità esterna del condizionatore è collocata sulla parete



perimetrale lato cortile.

Piano terra. L'accesso all'abitazione avviene dal piano terra tramite porta

d'ingresso blindata che si apre sul soggiorno-pranzo. Questo ambiente è di

ampia metratura, con pavimentazione in piastrelle di ceramica di formato

grande posate in diagonale e pareti tinteggiate con finitura decorativa

(spatolato veneziano su una parete). L'illuminazione naturale è assicurata da

due finestre con infissi in legno scuro e vetrocamera. Dal soggiorno si accede

alla scala interna a giorno in legno (con parapetto in legno e pannelli in vetro)

che collega il piano terra al piano primo, e alla scala in marmo che scende al

piano sottostrada. La cucina è un locale separato, dotata di mobilio

componibile con ante laccate blu, piano cottura a gas, forno elettrico a

colonna, lavello a doppia vasca in acciaio e frigorifero. La cucina è illuminata

da una porta-finestra a tre ante con infisso in legno scuro che si apre sul

terrazzo lato est. Il riscaldamento è assicurato da termosifoni in ghisa in tutti

gli ambienti. Sul piano terra è presente un servizio igienico.

Piano primo. Vi si accede dalla scala interna a giorno in legno. Il piano primo

ospita la zona notte composta da: camera matrimoniale con porta-finestra di

accesso al balcone lato strada, una camera singola, un'ulteriore camera/studio

e un bagno. Le camere presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica

posate in diagonale e pareti tinteggiate. La camera matrimoniale ha

dimensioni generose e una parete con finitura decorativa (stucco). Il bagno al

piano primo è il bagno principale dell'abitazione. Gli infissi sono in legno

scuro con vetrocamera, dotati di persiane in legno. Il balcone al piano primo è

dotato di parapetto in ringhiera metallica con doghe in legno.

Piano sottostrada. Vi si accede dalla scala interna in marmo con rivestimento



delle alzate in pietra ricostruita e parapetto con corrimano in acciaio. Il piano

sottostrada dell'unità Sub. 11 ospita un ampio locale adibito a taverna/zona

relax, dotato di camino a legna con rivestimento in piastrelle di ceramica. Le

pareti sono tinteggiate e il pavimento è in piastrelle di ceramica. Sono presenti

un climatizzatore a parete e un termosifone in ghisa. Da questo locale si

accede, attraverso un disimpegno, ai locali ripostiglio e lavanderia al piano

sottostrada, i cui tramezzi divisorii risultano realizzati in difformità rispetto al

progetto approvato (di cui si dirà al punto 22). L'illuminazione naturale è

garantita da finestre a bocca di lupo con grate di sicurezza.

Garage (Sub. 5). L'autorimessa singola è ubicata al piano sottostrada,

accessibile dal corsello di manovra comune (BCNC Sub. 1) attraverso una

porta basculante in lamiera zincata. L'ambiente è utilizzato come garage e

deposito. La pavimentazione è in piastrelle di clinker. Le pareti sono

intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è regolare.

Parti comuni (BCNC Sub. 1). La rampa carrabile di accesso al piano

sottostrada è in calcestruzzo con pendenza regolare, delimitata da muretto e

ringhiera metallica con corrimano. Il corsello di manovra al piano interrato è

un ampio spazio pavimentato in piastrelle di clinker, con illuminazione

artificiale a neon, che serve i garage delle diverse unità del complesso (portoni

basculanti in lamiera zincata). Al fondo del corsello è presente il pozzetto di

raccolta delle acque meteoriche con sistema di sollevamento a pompa. Si

rilevano tracce di umidità e distacco dell'intonaco nella zona del pozzetto,

dovute alla frequente rottura del sistema di sollevamento delle acque

meteoriche recapitate al piano sottostrada.

Impianti. L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti: impianto di



riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia murale Baxi e terminali in

ghisa (termosifoni); impianto di climatizzazione estiva con split a parete

(marca Daikin, doppia unità esterna); impianto elettrico sotto traccia; impianto

idrico-sanitario; impianto citofonico con videocitofono; impianto TV con

antenna centralizzata.

Stato conservativo. Lo stato conservativo dell'immobile è da ritenersi nel

complesso appena sufficiente. In particolare si rilevano: fenomeni di muffe,

condense e umidità di risalita al piano sottostrada causati da infiltrazioni;

ammaloramento dell'intonaco esterno con annerimenti e distacchi localizzati;

ossidazione delle ringhiere metalliche; degrado delle doghe in legno dei

parapetti dei balconi per esposizione agli agenti atmosferici; necessità di

manutenzione ordinaria alle finiture interne ed esterne. L'unità risulta

comunque abitabile e dotata di tutti gli impianti funzionanti.

(vedasi Allegato A – Documentazione fotografica)

* * *

20. VINCOLI CONDOMINIALI

ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

L'immobile fa parte di un complesso edilizio composto da n. 4 unità abitative

e n. 2 unità ad uso ufficio, con parti comuni (rampa carrabile, corsello di

manovra, area cortiliva). Non risulta costituito un condominio formale con

amministratore. La gestione delle parti comuni avviene in forma diretta tra i

comproprietari.

* * *

21. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo, si indicano le seguenti



spese di gestione dell'immobile:

Utenza condominiale illuminazione parti comuni esterne: circa € 25,00

ogni due mesi (pari a circa € 150,00/anno).

Riscaldamento autonomo: circa € 2.500,00/anno (caldaia a gas metano).

Sistema di sollevamento acque meteoriche: si segnala la frequente rottura

del sistema di sollevamento a mezzo pompe delle acque meteoriche recapitate

al piano sottostrada, nelle zone comuni della rampa e dell'area di manovra per

l'accesso ai garages, con conseguenti spese per la messa in esercizio a carico

dei comproprietari. Si rileva la necessità in futuro della sostituzione e/o

adeguamento dell'impianto di sollevamento citato; tuttavia non è stato

possibile acquisire alcun preventivo di spesa al riguardo.

Non risultano spese condominiali per amministrazione, portineria o ascensore,

in quanto inesistenti nel complesso edilizio in oggetto.

* * *

22. OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo

(26/11/2025) e i grafici progettuali acquisiti presso il Comune di Ravenna

(Variante in corso d'opera PG 90162/2004 – tavole SM.01 piante), sono state

riscontrate le seguenti difformità:

Difformità n. 1 – Tramezzi al piano sottostrada (piano primo sottostrada

H 2,40). Nella porzione dei servizi dell'abitazione al piano sottostrada

risultano realizzate pareti divisorie (tramezzi) non previste nel progetto

approvato, che hanno determinato la formazione di un locale lavanderia

distinto dal locale servizio/ripostiglio. In particolare, le pareti divisorie



delimitano un vano “Lavanderia” separato dal vano “Servizio”, come

evidenziato in rosso nella planimetria difformità allegata. L’intervento non ha

comportato modifiche strutturali né variazioni della sagoma o dei prospetti

dell’edificio, trattandosi esclusivamente di tramezzature interne in laterizio

forato. Le opere risultano conformi alle vigenti norme edilizie e urbanistiche

e sono pertanto regolarizzabili mediante istanza di sanatoria ai sensi della

Legge Regionale Emilia-Romagna (accertamento di conformità in sanatoria).

Si evidenzia inoltre la necessità di aggiornamento della planimetria catastale

del Sub. 11 in conseguenza della diversa distribuzione interna al piano

sottostrada.

Difformità n. 2 – Copertura con telo in PVC sul terrazzo al piano primo.

Sul terrazzo del piano primo, lato est (fronte locale cucina sottostante), è stata

realizzata una copertura con telo plastificato (PVC) su struttura amovibile in

legno, come evidenziato in rosso nella planimetria difformità allegata. La

struttura ha carattere di opera precaria e amovibile, priva di fondazioni fisse,

e non configura un aumento di volume o di superficie utile dell’edificio.

Trattandosi di opera precaria ed amovibile, la stessa non necessita di titolo

abilitativo edilizio ai sensi della normativa vigente e non costituisce pertanto

difformità urbanistica da sanare.

Costi di regolarizzazione. Per la sola difformità n. 1, si stimano i seguenti

costi di regolarizzazione: oneri per diritti di segreteria e oblazione per la

sanatoria, onorario tecnico per la redazione della pratica edilizia e per

l’aggiornamento della planimetria catastale, per un importo complessivo

stimato in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00). Tale importo è stato detratto

dal valore di stima dell’immobile.



fotografica)

* * *

23. CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo i criteri di cui al DPR 23/03/1998 n. 138, Allegato C, applicando i coefficienti di ragguaglio previsti per le diverse componenti dell'unità immobiliare. Il calcolo dettagliato è riportato nel prospetto che segue.

Sub. 11 – Abitazione (Cat. A/2):

- Vani principali piano terra (soggiorno + cucina + bagno): mq 50,25 lordi × coeff. 1,00 = mq 50,25;

- Servizi piano terra (loggia portico e terrazzo): mq 22,79 lordi × coeff. 0,50 = mq 11,40;

- Vani principali piano primo (camere + bagno): mq 48,36 lordi × coeff. 1,00 = mq 48,36;

- Servizi piano primo (loggia e terrazzi): mq 18,59 lordi × coeff. 0,50 = mq 9,30;

- Piano sottostrada (taverna/cantina): mq 27,00 lordi × coeff. 0,50 = mq 13,50;

- Area cortile esclusiva (giardino): mq 123,32 lordi × coeff. 0,10 = mq 12,33.

Totale superficie commerciale Sub. 11: mq 145,13.

Sub. 5 – Garage (Cat. C/6) e pertinenze:

- Garage (autorimessa singola): mq 20,00 lordi × coeff. 0,50 = mq 10,00;

- Area manovra + rampe comune (BCNC Sub. 1, quota parte): mq 161,36 lordi × coeff. 0,075 = mq 12,10.

Totale superficie commerciale Sub. 5: mq 22,10.



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA: mq 167,23

Arrotondata mq 167,00

* * *

24. STIMA DEL BENE

Trattasi di piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel Comune di Ravenna, frazione San Michele, Via Pietro da Rimini n. 28. Il bene fa parte di un complesso residenziale composto da quattro unità abitative e due uffici, sviluppato su tre livelli (piano sottostrada, piano terra e piano primo), con annessi garage al piano interrato e aree cortilive pertinenziali oltre a parti comuni per legge e per destinazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura e ragguagliato, applicando il Metodo di Confronto del Mercato (MCA – metodo riconosciuto dagli Standard e IVS) che compara dati di immobili recentemente compravenduti, aventi medesime caratteristiche del cespite oggetto di valutazione, opportunamente corretti con coefficienti di apprezzamento o deprezzamento e tenendo conto della Tabella dell'O.M.I. (Anno 2025, semestre 2, Comune Ravenna, Zona R1 – Extraurbana / Zona rurale e frazioni minori), del Borsino Immobiliare oltre ai criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 utilizzati per il calcolo delle superfici; tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si assume come valore unitario il prezzo pari ad € 1.600,00 al mq.



VALORE DI STIMA DELL'INTERO BENE € 267.200,00

(euro duecentosessantasettemiladuecento/00)

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si operano le previste detrazioni ed in particolare:

- Tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile, giudicato "appena sufficiente" per la presenza di fenomeni di muffe, condense e umidità di risalita al piano sottostrada causati da infiltrazioni, si applica una correzione in riduzione del 15%: - € 40.080,00.

- Costi di regolarizzazione edilizia e catastale (sanatoria pareti divisorie piano sottostrada ai sensi della L.R. Emilia-Romagna e aggiornamento planimetria catastale): - € 2.500,00.

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE.....€ 224.620,00

(euro duecentoventiquattromilaseicentoventi/00)

- Relativamente all'assenza di garanzie per eventuali vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita) verrà operata una detrazione del 15% del valore.

VALORE A BASE D'ASTA€ 190.927,00

ARROTONDATO A € 191.000,00

(euro centonovantunomila/00)

* * *

25. CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, sulla scorta di quanto esposto nella presente relazione, delle risultanze del sopralluogo effettuato in data 26/11/2025, delle indagini di mercato e delle verifiche urbanistico-catastali condotte, propone:

- la vendita dell'immobile in lotto unico, comprendente l'unità abitativa (Sub.



11), il garage (Sub. 5) e la quota parte delle parti comuni (Sub. 1 – BCNC);

- il valore a base d'asta di € 191.000,00 (euro centonovantunomila/00),

determinato come segue: valore di stima € 267.200,00 – stato conservativo e

costi di regolarizzazione € 42.580,00 = valore commerciale € 224.620,00 –

riduzione 15% per vendita esecutiva = € 190.927,00, arrotondato a €

191.000,00.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Ravenna, li 09/04/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giovanni Giardini

* * *

26. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

A – Documentazione fotografica;

B – Visura catastale storica Sub. 11 (abitazione);

C – Visura catastale storica Sub. 5 (garage);

D – Visura catastale Sub. 1 (BCNC);

E – Planimetria catastale Sub. 11;

F – Planimetria catastale Sub. 5;

G – Estratto di mappa;

H – Elaborato planimetrico;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I – Certificato di residenza storica;

L – Certificato di stato civile;

M – Certificato di matrimonio;

P – Elenco precedenti edilizi (Comune di Ravenna);

Q1, Q2, Q3 – Copia titoli edilizi acquisiti (PG 49233/2002, PG 57423/2003, PG 90162/2004);

R – Planimetria difformità;

V – Stralcio RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio;

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

